

老洋房归属纷争引发家族恩怨

法院查阅 60 多年前老档案等明确权属最终判决

特约通讯员 李鸿光
本 报 记 者 宋宁华

自上海开埠与国外通商至今,上海市中心为数不多的老洋房,与黄浦江畔外滩形状各异的“万国建筑”大厦群,成为当今的海派代表性建筑。许多老洋房尽管早已斑驳陆离,但却蕴藏着一段段耐人寻味的故事。

近日,静安区法院审理了一起老洋房的分家析产、法定继承案,长子黎聪、老五黎明状告弟媳石琳、侄子黎山。最终,法院抽丝剥茧,通过查阅 60 多年的老档案资料等,明确了老洋房的最终归属。



■ 引发家族恩怨的华山路老洋房外景

本报记者 张龙 摄

为华山路老洋房归属大哥告弟媳

这起大家庭的老洋房纷争诉讼说来话长。早在 100 多年前,黎家父亲黎集云属广东帮来沪打拼第一代,靠在外商轮船公司当“白领”积蓄了殷实的家财,生育了 5 个儿子,长子黎聪、次子黎禧、三子黎垣、四子黎良和五子黎明。1930 年,父亲黎集云在长子黎聪 16 岁那年突然离世。当时,黎聪的母亲施婉靠着丈夫的积蓄,把子女抚养成人。1972 年,施婉去世。

2008 年 10 月,已加入加拿大国籍、时年 94 岁的大伯黎聪,以原告身份把 80 岁的四弟媳石琳和近 50 岁的侄子黎山告上法院,诉称坐落在上海华山路 351 弄的洋房,是其与母亲施婉的共有财产,在其出国后一直由母亲施婉居住管理。现经国家落实政策,将部分房屋产权发还给了业主,而母亲早已去世,请求法院对已被发还的房

屋分割,明确其中一半房屋产权归其所有,其余部分作为母亲遗产,由原告依法继承。考虑到兄弟黎垣一直下落不明,可保留黎垣的继承份额。同样以原告身份起诉的还有居住在广东的五伯黎明,他诉称,认同涉案老洋房确实是大哥黎聪建造的,同意黎聪提出的方案。

法庭上,居住在老洋房内的石琳及儿子黎山共同辩称,该房屋并非是黎聪建造,既然登记在婆婆施婉名下,所发还的房产应当全部作为遗产处理。还认为大伯黎聪早在 1985 年就放弃了继承权,三伯黎垣实际已死亡,二伯黎禧于 1970 年死亡,黎禧没有妻子、子女作继承人,认为该老洋房应由老五黎明和两被告共同继承。

根据案件双方所提供的证据,法院查实,黎聪等五个儿子均为黎集云和施婉所生。老大黎聪

移居加拿大,老五黎明在广州,而在上海现居住老洋房内的是老四黎良(于 2005 年 2 月去世)的妻子石琳及儿子黎山。案件所争的老洋房,建造于黎集云死亡之后。解放前曾登记在黎聪名下。但在 1953 年 4 月,施婉就取得了该房屋的土地所有权状。1990 年 8 月,静安区政府落实私房政策办公室与房产管理局联合向施婉的代理人黎良发出《落实私房政策通知书》,批准自 1990 年 8 月起发还老洋房部分房屋自管。

2007 年 5 月 30 日,静安区房地产登记处发函《房地产权属调查联系单》致静安区公证处,称经调查核定涉案老洋房从四层至一层等多处房屋为施婉的产业,可由区房地产登记处按照有关规定办理房地产登记手续。案件审理中,经黎聪申请,法院委托房地产估价公司对该处面积达 372.47 平方米的老洋房房产做价格评估,总价为 772.74 万元。涉案双方均同意将评估结论为房产价格。

老三参军后失踪不列入继承人范围

黎聪、黎明认为,虽曾听说过老三黎垣在入伍后不久即死亡,但现没有证据证明确实已死亡,应保留黎垣可继承的份额。为此,还举证 1949 年至 2005 年该处老洋房的户籍摘抄资料,证明黎垣于 1950 年 6 月入伍,户籍迁往南京军区某部;黎明于 1965 年 11 月填写的《华南师范学院干部履历表》,在家庭成员一栏中关于黎垣的记录为,“1950 年参军不久在南京空军脑溢血

死亡”。

而石琳及黎山认为,虽然没有找到黎垣的档案材料,但其实际已经死亡,从黎明填写的另一份材料《党员登记表》中也有黎垣已死亡的系统记载,不应将黎垣列入继承人范围。石琳还申请了地区几名老人出庭作证,证实听到过邻居反映黎垣参军不久就死亡了,生前未结过婚。

法院认为,上述证据仅证明黎垣于 1950 年

6 月参军,而证人却未亲身直接得知黎垣死亡的信息,证明情况不具有证据效力,法院不予采信。关于黎垣是否已经死亡?法院认为虽然目前无书面证据证明黎垣已死亡,但根据黎垣在参军后不久即未与任何人有联系,综合双方的陈述、黎明、黎良各自在五十年代填写的人事档案及干部材料,以及法院前往南京军区调查情况看,应认定黎垣已经死亡。因黎垣死亡在其母之前,且生前未结婚生育,不再列入继承人范围。

和认证手续。

法院认为,黎聪在父母死亡后通过公证,明确表示放弃涉案房产,交由黎良石琳继承,并同意更改产权户名,应认定是有效放弃继承权的证明。根据 1985 年公证文书文意,黎聪放弃房屋权利包含两部分,一是出资建造部分房屋的权利,二是放弃该房屋内的继承,由黎良继承。黎聪在作出弃权声明后长达 20 余年里,没有提出任何异议,到 2009 年才声明不放弃继承,已远远超出了撤销放弃继承权的合理时间,黎聪的诉称法院无法采信,黎良继承份额应由其妻石琳、其子黎山继承,本案继承人范围属黎明及石琳、黎山。

老大20多年前曾声明放弃继承权

石琳及黎山认为,黎聪明确放弃了继承权,不应列入继承人范围,并向法院举证我国驻温哥华总领事出具的公证书,证明黎聪已放弃继承权;1998 年黎明出具给黎良的委托书及其写给房地产管理部门信函,证明黎明当时已知道黎聪放弃继承权,因此在委托书办理产证时从未提及黎聪。

黎聪及黎明则认为,1985 年公证书的出具应是黎良的要求为落实政策而为,且黎聪在 2009 年 3 月以声明书形式提出异议,已明确不放弃权利,应享有继承权。

黎聪、黎明认定该房屋是黎聪出资建造,应属黎聪所有。现 1953 年上海市土地所有权状证明,因黎聪已出国等原因房产被登记在母亲施婉名下,考虑到历史原因已发还房产被登记在母亲施婉名下,可将该房产先作析产,确认其中一半产权归黎聪所有,其余部分依法继承。而石琳及黎山则认为,房地产权利应以登记为准,该房产被登记在施婉名下,应认定属遗产。还列举了大学历届毕业生同学名录,证明黎聪于 1938 年刚毕业,没有能力建造该房屋。

为核实该房屋原始登记情况,法院前往市档案局核查 1950 年、1951 年相关判决书。根据上海市第二中级人民法院在审理 1950 年一起侵占案件中收到施婉来函,称该项财产并非黎聪所有,当时法院作了调查,结果为“保人黎聪现在香港,该房子是他父亲死后由他母亲造的,因他是长子,故名义是由他出面。他父亲黎集云生前是大英轮船公司经理,死后遗留下来的公债等来建造这幢房子的。”当时法院还调查到:“据他母亲施婉说该房子是在 1939 年建造的,1941 年搬进去住的,而他(指黎聪)是在 1938 年 6 月大学毕业,刚毕业是无法来建造这样一幢房子的。房子用黎聪之名,因为他是长子,他父亲去世,母亲不识字,因此由他出面,这在中国是平常习惯……保人母亲要求我院启封她的财产,她说这幢房子不是黎聪建造的,是她的先夫之遗产公债等建造。”不久,市房地产管理局决定将华山路该老洋房从黎聪户名更改至施婉名下。

法院认为,该老洋房原虽是以黎聪名义登记,但根据黎聪母亲施婉在 1950 年给法院的信件和法院调查后得出的结论,可认定涉案房屋是施婉建造,以黎聪名义登记,而非以黎聪个人财产或与施婉共同建造所得。现施婉已死亡,未留有遗嘱应由子女共同继承。但被继承人黎禧先于母亲施婉死亡,其又无妻无子女;半个世纪无音讯的黎垣也被认定死亡,而黎聪又放弃了继承权,老洋房应由原告黎明、黎良继承,现黎良也已死亡,黎良可继承的份额应由妻子石琳、儿子黎山继承。

法院作出一审判决,涉及房产具体部位的分割,应考虑历史居住使用状况,兼顾各继承人利益为原则,法院酌情认定涉案老洋房的三层绝大部分房间归黎明继承,老洋房的其余部分归石琳、黎山共同共有继承,另由石琳、黎山支付黎明继承份额差额折价款 2.2 万元。

(报道中人物除黎集云外均为化名)

母亲认定洋房是用先夫公债建造